

УДК 349.41

## **НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В УСЛОВИЯХ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ**

А.А. Галанина, студент гр. ГКб-191, III курс  
В.В. Винтер, ассистент кафедры АДигК.  
Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

В условиях интенсивного развития городской застройки, с целью повышения обеспеченности населения жильём, земельное законодательство является неотъемлемой частью и одним из самых широких аспектов нормативно-правовой базы Российской Федерации, которая в свою очередь касается всех собственников и пользователей земельных участков без исключения.

Согласно пункту 1 статьи 2 Земельного кодекса Российской Федерации: «Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации. Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу.» В настоящее время Земельное законодательство является одним из наиболее динамично развивающихся и изменяющихся [1].

Все это определяет основные задачи земельного законодательства в Российской правовой системе: обеспечение защиты конституционных прав и интересов граждан и юридических лиц, связанных с использованием земельных участков и т.д.

Основанная цель исследования изучение правил пользования жилыми помещениями и выявление нарушений земельного законодательства.

Объектом исследования являются земельный участок с кадастровым номером 42:24:0501007:702 и расположенный на нем многоквартирный жилой дом по адресу: 650036, Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, Центральный район, ул. Тухачевского, д. 17 (рис.).

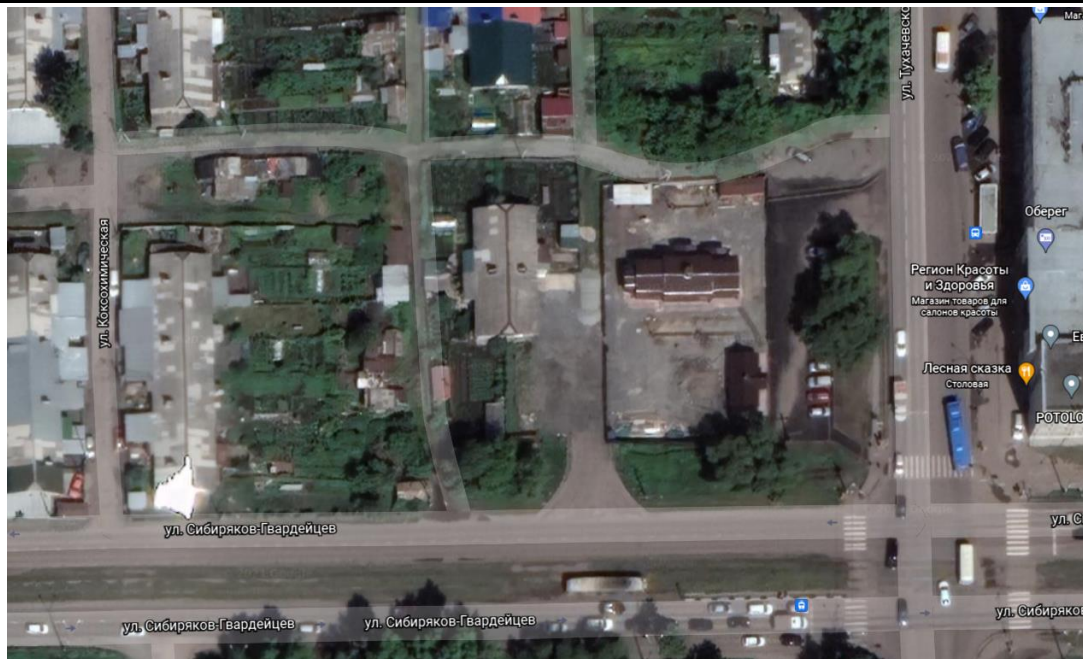


Рис. – Месторасположение исследуемых объектов

Собственниками квартир №1, 2, 3, входящих в состав многоквартирного жилого дома (далее – МКД), было направлено обращение в Администрацию города Кемерово, в котором они указывают, что с осени 2018 года по настоящее время служителями «Храма Симеона Верхотурского», расположенного на соседнем земельном участке с кадастровым номером 42:24:0501007:2767 неоднократно нарушаются права собственников земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501007:702, а именно:

- ликвидированы межевые знаки и ограждения в виде деревянного забора со стороны ул. Сибиряков-Гвардейцев и вдоль технического проезда (прохода) от ул. Сибиряков-Гвардейцев вглубь земельного участка;
- возведено металлическое ограждение в ином месте (тем самым значительно уменьшен по площади земельный участок кадастровый номер 42:24:0501007:702), которое перегородило въезд на технический проезд (проход) между земельными участками кадастровый номер 42:24:0501007:702 и кадастровый номер 42:24:0501007:2767, и изменило фактические границы земельного участка кадастровый номер 42:24:0501007:702;
- возведено самовольно, без согласия собственников квартир многоквартирного дома, строение (кочегарка), которое, предположительно, отапливает «Храм Симеона Верхотурского» на земельном участке кадастровый номер 42:24:0501007:2767;
- сформирована путем отсыпки (бутовый камень, щебень, глина и т.д.) заезд к территории «Храма Симеона Верхотурского» в виде площадки-стоянки за счет земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501007:702;
- нарушена целостность стены и фундамента дома со стороны ул. Сибиряков-Гвардейцев в районе расположения квартиры №4.

На основании данного обращения собственники квартир №1, 2, 3 входящих в состав МКД, требуют от Администрации города Кемерово, как собственника квартиры №4, устранения вышеизложенных пунктов.

Так, в ходе обследования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501007:702 и прилегающей к нему территории, установлено следующее:

1. Снос части ограждения (забора), являющейся неотъемлемой частью границ межевания земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501007:702, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, чем значительно уменьшена площадь указанного земельного участка.

На момент осмотра ограждение (деревянный забор) со стороны квартиры №4 МКД, полностью демонтирован, что дополнительно подтверждается обращением собственников в Администрацию города Кемерово

Данный факт является нарушением требований статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации:

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности [1].

2. Осуществление вертикальной планировки (отсыпка бутовым камнем и щебнем) на части земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501007:702 прилегающего к квартире №4 МКД и на прилегающей территории права на которую не разграничены с целью устройства автомобильной парковки храма местной религиозной организацией православный Приход Никольского собора г. Кемерово.

На момент осмотра на части земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501007:702 прилегающего к квартире №4 МКД, на прилегающей территории права на которую не разграничены обустроена автомобильная парковка храма местной религиозной организацией православный Приход Никольского собора г. Кемерово, о которой свидетельствует наличие припаркованных автомобилей.

Кроме того, использование земельного участка храмом, права на который не разграничены, в том числе не имеющего предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ.

Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, - влечет наложение административного штрафа [2].

3. Устройство асфальтированного съезда с улицы Сибиряков-Гвардейцев к территории, в отношении которой выполнены работы по вертикальной планировке (отсыпка бутовым камнем и щебнем) с целью возможности функционирования автомобильной парковки храма местной религиозной организацией православный Приход Никольского собора г. Кемерово на прилегающей территории права, на которую не разграничены.

Согласно результатам проведенного исследования, местной религиозной организации православный Приход Никольского выполнены работы по устройству асфальтированного съезда с улицы Сибиряков-Гвардейцев к территории, в отношении которой выполнены работы по вертикальной планировке (отсыпка бутовым камнем и щебнем) с целью возможности функционирования автомобильной парковки храма.

Устройство асфальтированного съезда с улицы способствует обильному подтоплению данной территории, в том числе и земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501007:702.

Активное подтопление земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501007:702 негативно сказывается на конструкции фундамента МКД и на плодородии земли.

Данный факт является нарушением требований статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации, а также ст. 7.1 КоАП РФ:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;
- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы [1][2]

4. Повышение уровня (высотной отметки) земной поверхности части земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501007:702 прилегающего к квартире №4 МКД и прилегающей территории права, на которую не разграничены путем отсыпки бутовым камнем и щебнем на высоту 300-400мм

Согласно результатам проведенного исследования, установлена значительная разница в уровне земной поверхности в связи с выполненными в 2019 году местной религиозной организации православный Приход Никольского собора.

Выполненное местной религиозной организации православный Приход Никольского собора повышение уровня (высотной отметки) земной поверхности части земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501007:702 прилегающего к квартире №4 МКД и прилегающей территории права на которую не разграничены способствует обильному подтоплению остальной части земельного участка, во время осадков в виде дождя и таяния снега, стекающих за счет суще-

ствующего уклона по ул. Сибиряков-Гвардейцев, так как ранее земельный участок от этого защищал бордюрный камень, смонтированный выше уровня проезжей части, направлявший осадки в колодец ливневой канализации.

Данный факт является нарушением требований статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации, а также ст. 7.1 КоАП РФ [1-2].

5. Использование жилого помещения квартиры №4, находящейся в составе МКД по адресу: 650036, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, ул. Тухачевского, д. 17 для осуществления деятельности по функционированию «духовно-просветительского центра».

Со слов собственников квартир №1, 2, 3, входящих в состав МКД по адресу: 650036, осуществление деятельности по функционированию «духовно-просветительского центра» местной религиозной организации православный Приход Никольского собора г. Кемерово с ними на общем собрании собственников не согласовывалось.

Местной религиозной организацией нарушены требования ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации, так как жилое помещение квартиры №4 МКД, используется не по назначению.

Так согласно п.1 и п.2 ст. 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 года N 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» деятельность по функционированию «духовно-просветительского центра», осуществляющего образовательную функцию в жилом помещении квартиры №4 МКД, требованиями данной статьи не предусмотрена. Таким образом, необходимо уведомить об этом Государственную жилищную инспекцию Кузбасса для привлечения местной религиозной организации православный Приход Никольского собора г. Кемерово к административной ответственности по ст.7.21 КоАП РФ [3-4].

Отдельно стоит отметить, что все выявленные специалистом нарушения норм действующего законодательства местной религиозной организацией православный Приход Никольского собора г. Кемерово выполнены без уведомления собственников квартир №1, 2, 3, входящих в состав МКД по адресу: 650036, Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, центральный район, ул. Тухачевского, д. 17 путем проведения собраний, что является грубым нарушением требований статей 44, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации [3].

Таким образом, установленные нарушения земельного и иного законодательства со стороны местной религиозной организации нарушают требования граждан (собственников) квартир №1, 2, 3, входящих в состав МКД, гарантированные им Конституцией Российской Федерации, поскольку позволяют привлечь к административной ответственности собственника квартиры №4 за его нецелевое использование жилого помещения, снос части ограждения, являющейся неотъемлемой частью границ межевания земельного участка, осуществление вертикальной планировки, с целью устройства автомобильной парковки и асфальтированного съезда, а также повышение уровня (высотной отметки) земной поверхности части земельного участка [5].

#### Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ. - 29.10.2001. - № 44. - ст. 4147.
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях : Федер. закон от 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ : принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г. : одобрен Советом Федерации 26 дек. 2001 г. : [ред. от 6 марта 2022 г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2002. —ч. 1. — Ст. 7.1. [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. — Режим доступа: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_34661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/) / (дата обращения 14.03.2022).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - ст. 17. [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. — Режим доступа: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения 14.03.2022).
4. Федеральный закон от 26.09.1997 № 125-ФЗ : принят Гос. Думой 19 сент. 1997 г. : одобрен Советом Федерации 24 десент. 1997 г [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. — Режим доступа: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_16218/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_16218/) (дата обращения 14.03.2022).
5. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, одобренными в ходе общероссийского голосования от 01.07.2020 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 01.07.2020, N 31, ст. 4398.